

# República de Panamá

## CONSEJO DE GABINETE

### RESOLUCIÓN DE GABINETE N.º 66 De 15 de abril de 2014

Que autoriza al Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos a celebrar con la sociedad Parque Industrial Marítimo de Panamá, S.A. (PIMPSA), un Contrato de Compraventa para la venta de las parcelas BU03-04A (polígono 1), BU03-07 (polígono 5) y BU03-08 (polígono 6) de la antigua Base Naval de Rodman, con una superficie total de 18 has + 712.76 m<sup>2</sup>, localizadas en el corregimiento de Arraiján cabecera, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste, con un valor estimado de veintidós millones cuatrocientos treinta y seis mil doscientos cincuenta y un balboas con 51/100 (B/.22 436 251.51)

**EL CONSEJO DE GABINETE,**  
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

#### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con los artículos 8 y 28 del Código Fiscal y los numerales 3 y 6, acápite d del artículo 2 de la Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, le corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas administrar, conservar y vigilar todos los bienes de la República, con excepción de aquellos bienes cuya administración esté atribuida expresamente a otros ministerios o a entidades del sector descentralizado o en virtud de ley, decreto de gabinete o decreto ejecutivo;

Que mediante la Resolución de Gabinete N.º108 de 27 de diciembre de 2005, se transfirió al Ministerio de Economía y Finanzas las funciones de custodia y administración de los bienes propiedad de la Nación y la estructura de personal, así como las demás atribuciones que ejercía la Autoridad de la Región Interoceánica hasta el 31 de diciembre de 2005, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5 de 1993, modificada por la Ley de 1995;

Que a través del Decreto Ejecutivo N.º67 de 25 de mayo de 2006, se creó dentro de la estructura del Ministerio de Economía y Finanzas la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, la cual tiene entre otras, la función de custodiar, conservar y administrar durante el tiempo indispensable para su adjudicación definitiva, aquellos Bienes Revertidos que por su condición particular así lo requieran;

Que mediante el Decreto Ejecutivo N.º13 de 5 de febrero de 2007, se creó la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos, a fin de garantizar la eficacia, el mayor orden y transparencia en el proceso de disposición de los bienes revertidos, que lleva a cabo la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, para lo cual adoptará mediante actas, las recomendaciones al señor ministro de Economía y Finanzas;

Que la sociedad Parque Industrial Marítimo de Panamá, S.A. (PIMPSA), es una sociedad anónima organizada y existente conforme a las leyes de la República de Panamá,

debidamente inscrita en el Registro Público en la Sección de Micropelículas (Mercantil), a la ficha 321506, rollo 51527, imagen 2 del Registro Público ;

Que el Contrato de Concesión N.º012-97 de 14 de enero de 1997, suscrito entre la extinta Autoridad de la Región Interoceánica (ARI), y la sociedad ALIREZA MOBIL TERMINALS, S.A., hoy PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), dispuso otorgar en concesión la finca de tanques de Arraiján, las tuberías de productos de petróleo y sus servidumbres que comunican dicha Finca y la antigua Base Naval de Rodman; los muelles 1 y 2, las estaciones de bombeo y otros equipos complementarios en la antigua Base Naval de Rodman, bienes que constituían el objeto original del Contrato en mención. Además, dispuso asignar la custodia de las áreas boscosas adyacentes a la finca de tanques de Arraiján, con una extensión de 249.39 has y la primera opción de uso de estas y de las áreas no revertidas a esa fecha, dentro del perímetro de la antigua Base Naval de Rodman, incluyendo el muelle 3;

Que el Contrato de Concesión N.º012-97 se modificó mediante la Adenda N.º1 de 11 de abril de 2006, en la cual, entre otros aspectos, se pactó extender la vigencia a quince (15) años; aclaró las actividades ejecutables en el marco del Contrato; fijó un canon único a partir del año 2005 con incrementos anuales del dos por ciento (2%) a partir del año 2009, aplicable en los siguientes años del Contrato y sus prórrogas; aumentó la inversión a cincuenta millones de balboas con 00/100 (B/.50 000 000.00), como condición para la segunda prórroga y creó un procedimiento para la presentación del Plan de Inversión y Desarrollo de las áreas de primera opción de uso y para solicitar y asignar las mismas;

Que el Contrato de Concesión N.º012-97, fue nuevamente modificado mediante la Adenda N.º2 de 18 de junio de 2013, para otorgar la primera prórroga pactada en la Adenda N.º1 al Contrato de Concesión N.º012-97, por un período de quince (15) años contados a partir del 21 de marzo de 2012 y excluir de las Áreas de Primera Opción de Uso, un polígono de terreno para asignarlo al Ministerio de Seguridad Pública, para uso del Servicio Nacional Aeronaval (SENAN);

Que para la celebración de la Adenda N.º2 al Contrato de Concesión N.º012-97, se consideró que Parque Industrial Marítimo de Panamá, S.A. (PIMPSA), había realizado una inversión al 31 de diciembre de 2011, por la suma de ciento cuarenta y tres millones ochocientos noventa y un mil seiscientos setenta y seis balboas con 21/100 (B/.143,891,676.21) y que había cumplido con las obligaciones establecidas en el Contrato de Concesión N.º012-97;

Que en la actualidad se está tramitando la Adenda N.º3 al referido Contrato, la cual cuenta con la aprobación del Consejo de Gabinete, mediante Resolución de Gabinete N.º38 de 25 de marzo de 2014, a través de la cual se autorizó al Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos para la celebración de la Adenda N.º3, que se suscribirá con la sociedad PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), para excluir de las áreas concesionadas las parcelas BU03-09 (polígono 2), BU03-10 (polígono 3) y BU03-12 (polígono 7) y el polígono BU03-11 (polígono 4), y las mejoras sobre ellos construidas, excepto las del polígono BU03-11 (polígono 4) y las tuberías de la Zona Libre de Combustible, ubicados en la antigua Base Naval de Rodman, corregimiento de Arraiján, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste y su consecuente ajuste de canon;

Que siguiendo el procedimiento para la asignación de las áreas de primera opción de uso, establecido en el Contrato de Concesión N.º012-97 y sus Adendas, mediante las Resoluciones N.º133-13; 136-13 y 137-13, todas de 11 de julio de 2013, emitidas por la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos del Ministerio de Economía y Finanzas, se le asignó a PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), el uso temporal de los referidos polígonos 1, 5 y 6, con el fin de destinarlos para desarrollar el proyecto "Parque para Desarrollo de Actividades Logísticas" y mediante las Actas de Entrega de Bienes MEF/UABR/SE/dal/0977-2013, MEF/UABR/SE/dal/0980-2013 y MEF/UABR/SE/dal/ 0981-2013, fechadas el 23 de octubre de 2013, se procedió a la entrega definitiva de los polígonos 1, 5 y 6, con lo cual, pasaron a formar parte de las áreas de la concesión;

Que la cláusula décima tercera del Contrato de Concesión N.º012-97, según fue modificada por la Adenda N.º1 de 11 de abril de 2006, establece el derecho preferencial de compra a favor de PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), en los siguientes términos:

"DÉCIMA TERCERA: Las partes acuerdan que EL CONCESIONARIO tendrá derecho preferencial de compra sobre los bienes dados en concesión, así como sobre los que en un futuro le sean otorgados en concesión, siempre que LA AUTORIDAD quiera y pueda legalmente vender dichos bienes.

En este caso, LA AUTORIDAD notificará por escrito a EL CONCESIONARIO a fin de que pueda ejercer su derecho preferencial de compra. El precio por el cual podría comprar EL CONCESIONARIO estos bienes en el ejercicio de dicha compra será establecido sujeto al avalúo realizado en conformidad con la ley. EL CONCESIONARIO deberá contestar por escrito, dentro de 120 días contados a partir de la notificación por parte de LA AUTORIDAD, su decisión de ejercer el derecho preferencial de compra aquí conferido.

En el evento en que EL CONCESIONARIO no ejerza su derecho preferencial de compra, la venta por LA AUTORIDAD a un tercero del bien dado en concesión por medio del presente contrato, no afectará los derechos de EL CONCESIONARIO bajo el presente contrato, los cuales continuarán vigentes por el término pactado. En el evento de no darse la venta de los bienes, de conformidad con lo establecido en la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, sus reglamentaciones o modificaciones, LA AUTORIDAD podrá, en cualquier momento, poner nuevamente a la venta los bienes en concesión, respetando el derecho preferencial de compra de EL CONCESIONARIO conforme a este artículo. (Párrafo adicionado por la cláusula novena de la Adenda N.º1)".

Que a pesar que la norma transcrita señala que la Autoridad, hoy en día la Nación, notificará por escrito a PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), para que ejerza el derecho preferencial de compra, nada impide que sea el propio concesionario quien manifieste su interés en la compra de los polígonos 1, 5 y 6 de Rodman, como en efecto lo hizo, mediante nota de 4 de septiembre de 2013;

Que la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos, en su sesión ordinaria de 23 de septiembre de 2013, según consta en el Acta N.º08-13 de esa fecha, recomendó autorizar la venta a la empresa PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), con fundamento en el derecho preferencial de compra establecido en la cláusula décima tercera del Contrato de Concesión N.º012-97, de los polígonos 1, 5 y 6 de la antigua Base Naval de Rodman, localizados en el corregimiento y distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste, previo al cumplimiento de los trámites

legales correspondientes. Dicha recomendación fue acogida mediante Resolución Ministerial N.º060-14 de 10 de abril de 2014;

Que sobre la base del derecho preferencial de compra y la recomendación de la Comisión Interinstitucional para la Administración de los Bienes Revertidos, la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, mediante la nota MEF/UABR/SE/DAC/0489-14 de 24 de marzo de 2014, comunicó a la sociedad PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), los valores promedios de dichas parcelas, se les ofertó la venta de las mismas y se solicitó a la sociedad que contestara por escrito su decisión de ejercer el derecho preferencial de compra, dentro del término establecido en el Contrato de Concesión N.º012-97;

Que en ese sentido, PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), a través de su nota de 25 de marzo de 2014, expresó a la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos del Ministerio de Economía y Finanzas, su disposición de adquirir las referidas parcelas en el precio de venta ofrecido;

Que consideramos recomendable conceder a la sociedad PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPSA), el derecho preferencial de compra, sobre los bienes antes mencionados y proceder a la venta de los mismos, previo cumplimiento de las autorizaciones establecidas en la ley, en virtud que el Concesionario ha realizado inversión por el orden de los ciento cuarenta y tres millones de balboas con 00/100 (B/.143 000 000.00), superando inversión pactada de cincuenta millones de balboas con 00/100 (B/.50 000 000.00); que cuenta con el derecho preferencial de compra de los bienes objeto de la concesión; que con esta venta no se afecta el carácter de uso público de la Terminal Petrolera de Arraiján y Rodman, pues el trasiego y depósito de combustible se realiza en otras áreas de la concesión; que estos terrenos no están dentro de las áreas de operación del Canal de Panamá;

Que con la venta de estas parcelas de terreno se generará un ingreso al Estado por la suma de veintidós millones cuatrocientos treinta y seis mil doscientos cincuenta y un balboas con 51/100 (B/.22 436 251.51), con el cual el Estado puede continuar con proyectos de inversiones públicas de beneficio social;

Que según el valor estimado N.º1166 de 19 de marzo de 2014, de acuerdo con el promedio de los avalúos emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República de Panamá, las parcelas tienen los valores siguientes:

PARCELA	ÁREA DE TERRENO	PLANO APROBADO N.º	VALOR ESTIMADO (B/.)
BU03-04A (antes polígono 1)	3 ha + 8,981.21 m <sup>2</sup>	80814-12421 de 6 de febrero de 2013	5 092 895.09
BU03-07 (antes polígono 5)	5 ha + 5,828.51 m <sup>2</sup>	80101-130142 de 5 de diciembre de 2013	6 905 707.54
BU03-08 (antes polígono 6)	8 ha + 5,903.04 m <sup>2</sup>	80101-130142 de 5 de diciembre de 2013	10 437 648.88
<b>TOTAL</b>	<b>18 ha + 712.76 m<sup>2</sup></b>		<b>22 436 251.51</b>

Que de conformidad con el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal, las áreas de primera opción de uso en la antigua Estación Naval de Rodman, están clasificadas con la Categoría y Subcategoría de Ordenamiento Territorial Uso Mixto - Centro Urbano, pero cuenta con categoría de Área de Tratamiento Especial Sobrepuesto, enmarcada dentro de las Áreas de Grandes Proyectos, así como el Uso de Suelo Industrial (I), acompañado del Código de Zonificación Peligroso Especial (IP), aprobado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), mediante la Resolución N.º31-2006 de 13 de julio de 2006, la cual se encuentra vigente, según lo hace constar la

Dirección de Control y Orientación del Desarrollo de dicho ministerio, en su nota 14.1102-178-11 de 18 de febrero de 2011;

Que el Consejo Económico Nacional, según consta en la Nota N.º CENA/089 de 10 de abril de 2014, emitió opinión favorable al Proyecto de Contrato de Compraventa que se suscribirá entre el Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos y la sociedad PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPISA), para la venta de los polígonos BU03-04A (polígono 1), BU03-07 (polígono 5) y BU03-08 (polígono 6), de la antigua Base Naval de Rodman;

Que el Contrato de Compraventa se fundamente en el derecho preferencial de compra establecido en la cláusula décimo tercera del Contrato de Concesión N.º 012-97 de 14 de enero de 1997, según fue modificado por la Adenda N.º 1 de 11 de abril de 2006 y la Adenda N.º 2 de 18 de junio de 2013;

Que igualmente, se fundamenta en el artículo 99 de la Ley 56 de 27 de diciembre de 1995, al señalar que le corresponde al Consejo de Gabinete, aprobar todos aquellos contratos cuya cuantía excede de dos millones de balboas con 00/100 (B/.2 000 000.00) y que los contratos válidamente celebrados a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 22 de 27 de junio de 2006 y su reglamentación, se registrarán por la ley vigente al momento de su convocatoria;

#### RESUELVE:

**Artículo 1.** Autoriza al Ministerio de Economía y Finanzas/Unidad Administrativa de Bienes Revertidos a celebrar con la sociedad PARQUE INDUSTRIAL MARÍTIMO DE PANAMÁ, S.A. (PIMPISA), un Contrato de Compraventa para la venta de las parcelas BU03-04A (polígono 1), BU03-07 (polígono 5) y BU03-08 (polígono 6), de la antigua Base Naval de Rodman, con una superficie total de 18 has + 712.76 m<sup>2</sup>, localizadas en el corregimiento de Arraiján cabecera, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste, con un valor estimado de veintidós millones cuatrocientos treinta y seis mil doscientos cincuenta y un balboas con 51/100 (B/.22 436 251.51).

**Artículo 2.** Las parcelas en referencia serán destinadas para la construcción, desarrollo, administración y operación del proyecto denominado "Parque para Desarrollo de Actividades Logísticas" y/o será destinada para los usos establecidos por las normas de Zonificación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), y/o el Plan General de Uso de Suelos y/o cualquiera actividad permitida por la ley.

**Artículo 3.** Esta Resolución de Gabinete comenzará a regir a partir de su promulgación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Artículos 8 y 28 del Código Fiscal; Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995; Ley 56 de 27 de diciembre de 1995; Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, Ley 22 de 27 de junio de 2006; Resolución de Gabinete N.º 108 de 27 de diciembre de 2005; Decreto Ejecutivo N.º 67 de 25 de mayo de 2006; Decreto Ejecutivo N.º 366 de 28 de diciembre de 2006, y Decreto Ejecutivo N.º 13 de 5 de febrero de 2007.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

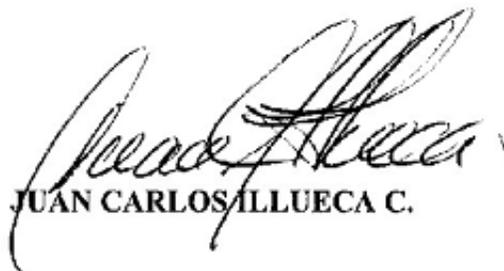
Dada en la ciudad de Panamá, a los quince (15) días del mes de abril del año dos mil catorce (2014).



**RICARDO MARTINELLI BERROCAL**  
Presidente de la República

—  
**JUAN CARLOS VARELA R.**  
Vicepresidente de la República

El ministro de Gobierno,  
encargado,



**JUAN CARLOS ILLUECA C.**

El ministro de Relaciones Exteriores,



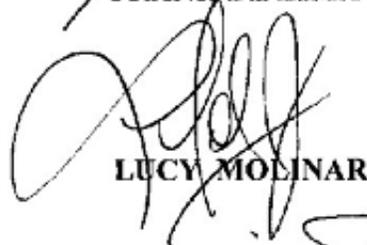
**FRANCISCO ÁLVAREZ DE SOTO**

El ministro de Economía y Finanzas,



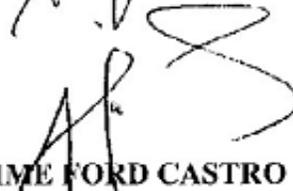
**FRANK DE LIMA**

La ministra de Educación,



**LUCY MOLINAR**

El ministro de Obras Públicas,



**JAIME FORD CASTRO**

El ministro de Salud,



**JAVIER DÍAZ**

El ministro de Trabajo y  
Desarrollo Laboral, encargado,

  
REYNALDO MEDINA LONDOÑO

La ministra de Comercio e Industrias,  
encargada,

  
ZAHADIA E. BARRERA G.

El ministro de Vivienda y  
Ordenamiento Territorial, encargado,

  
EDGARDO LASSO GONZÁLEZ

El ministro de Desarrollo Agropecuario,

  
OSCAR ARMANDO OSORIO C.

La ministra de Desarrollo Social,  
encargada,

  
NIURKA DEL C. PALACIO U.

El ministro para Asuntos del Canal,

  
ROBERTO ROY

El ministro de Seguridad Pública,

  
JOSÉ RAÚL MULINO

  
ROBERTO C. HENRÍQUEZ  
Ministro de la Presidencia y  
secretario general del Consejo de Gabinete